

みなとみらい21中央地区52街区地区について

都市再生特別措置法に基づく都市計画の変更が提案されました

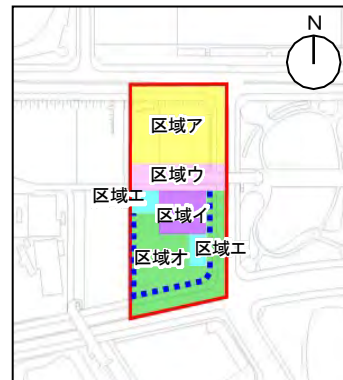
都市再生特別措置法の規定に基づく都市再生緊急整備地域のみなとみらい21中央地区52街区地区において、国際競争力強化に資する業務機能や観光文化機能等を導入する都市再生事業を行うことを目的に、令和5年3月1日にDKみなとみらい52街区特定目的会社及び株式会社光優から同法第37条の規定に基づき、都市計画の変更について提案（以下「都市計画提案」という。）がありました。

1 都市計画提案の概要（別紙も参考にしてください）

都市計画の種類及び名称	横浜国際港都建設計画都市再生特別地区の変更 (みなとみらい21中央地区52街区地区)
位置	西区みなとみらい五丁目及びみなとみらい六丁目地内
面積	約1.6ha
提案日	令和5年3月1日
提案者	DKみなとみらい52街区特定目的会社、株式会社光優
主な提案内容	
<p>【提案の趣旨】</p> <p>高規格オフィスや世界初のゲームアートミュージアム、大規模な緑化空間等の複合的な機能の集積により、緑あふれる潤いとにぎわいを創出し、文化芸術の発信を通じてみなとみらい21地区の発展に寄与する。</p> <p>地域冷暖房プラントを整備することで、地区全体の省エネルギー性能の向上に貢献する。</p> <p>隣接街区との一体的な歩行者デッキの整備により、安全で快適な歩行者ネットワークを形成し、地区内の回遊性の向上に取り組む。</p> <p>これらの取組を通して横浜都心・臨海地域のまちづくりを推進し、更なる国際競争力の強化及び魅力向上を図る。</p> <p>【提案された都市計画の主な内容】</p> <p>都市再生特別地区にみなとみらい21中央地区52街区地区を追加し、次の事項等を定める。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建築物の容積率の最高限度を880%と定める。 ・地区を5つの区域に分け、建築物の高さの最高限度をそれぞれ180m、40m、16m、10m及び5mと定める。 ・壁面の位置の制限を定める。 	



位置図及び都市再生特別地区の提案区域



地区区分図

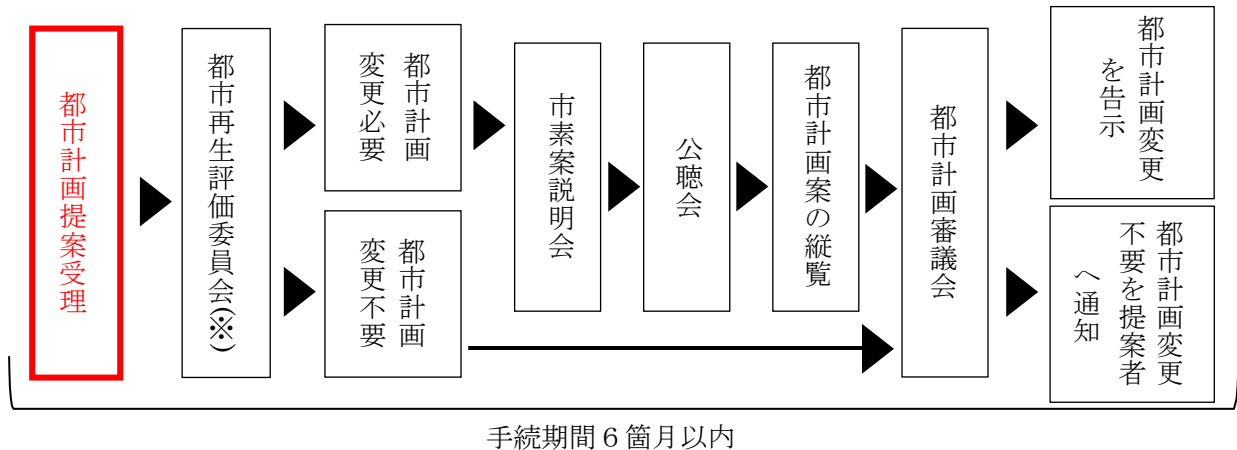
建築物の高さの最高限度	
区域ア	180m
区域イ	40m
区域ウ	16m
区域エ	10m
区域オ	5m

2 提案後の都市計画手続

横浜市都市再生評価委員会（※）において、**都市計画の変更を行う必要があると判断した場合は**、都市計画市素案を作成します。その後、説明会や公聴会、縦覧等を行い、横浜市都市計画審議会での審議を経て、都市計画の変更告示を行います。また、都市再生評価委員会において、**都市計画の変更を行う必要がないと判断した場合は**、都市計画審議会の意見を聴いた上で、その旨を提案者へ通知します。

なお、都市計画の変更告示又は提案者への通知は、いずれの場合も**都市計画提案が行われた日から原則6箇月以内**に行います（都市再生特別措置法第41条）。

図 提案後の都市計画手続の流れ



※横浜市都市再生評価委員会とは、建築局長を委員長とし、政策、建築、都市整備、道路などの関係部署で構成された横浜市の委員会です。

3 みなとみらい2 1 中央地区52街区地区に関する主なまちづくりの経緯

平成24年1月 特定都市再生緊急整備地域（横浜都心・臨海地域）の指定

平成27年2月 横浜市都心臨海部再生マスタープラン策定

令和5年3月 都市再生特別地区の変更（みなとみらい2 1 中央地区52街区地区の追加）に関する都市計画提案

4 関連情報のWebページ

- (1) 都市再生緊急整備地域について（都市整備局企画課）

で検索

- (2) 都市計画提案について（建築局都市計画課）

で検索

都市再生緊急整備地域



都市計画提案



※本提案書は、3月2日(木)正午以降、(2)のページ内で公開する予定です。

お問合せ先

- 1 都市計画提案に係る手続について

建築局都市計画課長 正木 章子 Tel671-2663

- 2 都市計画提案の内容について

都市整備局横浜駅・みなとみらい推進課担当課長 遠藤 拓也 Tel671-3501

横浜市都市再生特別地区等に関する都市計画提案制度手続要領

(趣旨)

第1条 この要領は、都市再生特別措置法第37条の規定に基づき、横浜市の都市再生緊急整備地域内に提案される都市再生特別地区等に関する都市計画決定案件の手続に関し必要な事項を定めるものとする。

(提案要件)

第2条 この制度により、横浜市に都市再生特別地区等に関する都市計画提案として提案できる要件は、都市再生特別措置法第37条に規定された内容とする。

- 2 都市再生特別地区等に関する都市計画提案を行おうとする者は、次の書類を都市計画決定権者に提出しなければならない。
 - (1) 都市再生特別措置法施行規則第7条に定める提案書(様式1)及び図書(同規則第7条第4号に定める土地の所有者等の同意書は様式2により提出する。)
 - (2) その他計画内容の説明に必要と思われる資料
- 3 前項の提案に際し、計画内容の説明のため、次の資料を提出するよう努めるものとする。
 - (1) 都市基盤及び都市環境への影響に対する確認状況調書(様式3)
 - (2) 地権者及び周辺住民への説明経過書(様式4)
 - (3) 都市再生の貢献に関する説明書(様式5)
 - (4) その他計画内容の説明に必要と思われる資料
- 4 前項の規定による提案は「都市計画素案」とする。
- 5 提出先は建築局企画部都市計画課とする。
- 6 提案を行おうとする者は、必要に応じて都市再生事業の概要がわかる資料等により、事前相談に努めるものとする。その場合の相談先は相談の対象となる地域を所管する都市整備局の各課とする。

(評価基準)

第3条 都市再生特別措置法第38条に規定された横浜市の判断により都市計画決定する案件は、同法第37条第2項及び第3項に適合するものの他、基本的に次の基準(詳細は別表1)にあてはまるものとする。

- (1) 横浜市のまちづくりの方針に則していること。
- (2) 当該土地の周辺環境等に配慮されていること。
- (3) 周辺の住民との調整が整い、おおむね賛同が得られること。
- (4) 都市再生特別措置法第37条第2項第1号に基づき、法律、条例、規則、要綱、方針プラン等に即していること。
- (5) 誘導する建築物が都市の再生に貢献すること。

(同意基準)

第4条 都市再生特別措置法第37条第2項第2号に規定される「3分の2以上の同意」の考え方は次のとおりとする。

- (1) 土地所有者等の権利者については、一筆の土地について当該土地の所有権、又は建物の所有を目的とする対抗要件を備えた地上権、若しくは賃借権(臨時設備その他一時使用のため設定されたことが明らかなものを除く)が設定されている時は、すべての権利者について、それぞれの同意者としての権利を有する。
また、共同名義の土地については、名義人が所有する面積割合により按分された権利数を当該土地の同意者としての権利とする。
以上の考え方に基づき、算出された総権利数と同意者の有する権利数を比較し、3分の2以上であるかどうかを確認する。
- (2) 面積については、一筆ごとにその土地の地積と、その土地に関する借地権等ごとの地積の合計を計算し、当該土地の全筆の合計を当該土地の総地積とする。同様の考え方で同意者の関係する土地の総地積を計算し、全体の総地積の3分の2以上であるかどうかを確認する。

- (3) 同意書については、一筆ごとに権利名、権利者の住所、氏名、連絡先を明記し、捺印する。
- (4) 当該土地の権利関係を明らかにするため、全ての土地に関する登記簿謄本、公図等（いずれも交付後3箇月以内のもの）を添付する。
- ただし、登記が終了していない場合は、その権利関係を証明する書類を添付する。

(評価機関)

第5条 第2条による提案については、別に定める「横浜市都市再生評価委員会要項」に基づき「横浜市都市再生評価委員会」を設置し、第3条の評価基準に基づき判断する。

(決定手続)

第6条 第5条の評価委員会で決定の判断をした案件については提案を「都市計画市素案」とし、都市計画決定手続を進める。

2 提案による都市計画市素案については都市計画説明会、都市計画公聴会を実施する。

ただし、評価委員会で判断する以前に都市計画素案の説明会、公聴会を実施した場合は、これを省略することができる。

(非決定手続)

第7条 第5条の評価委員会で非決定の判断をした案件については、都市再生特別措置法第40条に基づき都市計画審議会の意見を聴き、提案者にすみやかに通知する。

(庶務)

第8条 都市再生特別地区に関する都市計画提案制度の庶務は、建築局企画部都市計画課で処理する。

附 則（制定 平成15年1月31日都都第491号、局長決裁）
この要領は、平成15年2月3日から施行する。

附 則（改正 平成17年3月31日都総第205号、局長決裁）
この要領は、平成17年4月1日から施行する。

附 則（改正 平成21年3月31日まち都計第3646号、局長決裁）
この要領は、平成21年4月1日から施行する。

附 則（改正 平成22年3月31日まち都計第3381号、局長決裁）
この要領は、平成22年4月1日から施行する。

附 則（改正 平成23年4月15日建都計第93号、局長決裁）
この要領は、平成23年5月1日から施行する。

附 則（改正 平成25年3月29日建都計第3443号、局長決裁）
この要領は、平成25年4月1日から施行する。

附 則（改正 平成26年3月25日建都計第3459号、局長決裁）
この要領は、平成26年4月1日から施行する。

地域地区	<ul style="list-style-type: none"> — 建築基準法 — 駐車場法 — 港湾法 — 流通業務市街地の整備に関する法律 — 景観法 — 都市緑地法 — 首都圏近郊緑地保全法 — 生産緑地法 — 文化財保護法 — 特定空港周辺航空機騒音対策特別措置法 	横浜市が有する全ての条例等 その他地域地区に関する基準等
促進区域	<ul style="list-style-type: none"> — 都市再開発法 — 大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法 — 上記の法律に関する政令、省令等 	横浜市が有する全ての条例等 その他促進区域に関する基準等
開市発街事業	<ul style="list-style-type: none"> — 土地区画整理法 — 新住宅市街地開発法 — 都市再開発法 — 新都市基盤整備法 — 大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法 — 首都圏の近郊整備地帯及び都市開発区域の整備に関する法律 — 上記の法律に関する政令、省令等 	横浜市が有する全ての条例等 その他市街地開発事業に関する基準等
都市施設	<ul style="list-style-type: none"> — 道路法 — 鉄道事業法 — 軌道法 — 駐車場法 — 自動車ターミナル法 — 墓地、埋葬等に関する法律 — 下水道法 — 廃棄物の処理及び清掃に関する法律 — 河川法 — 運河法 — 都市公園法 — 卸売市場法 — と畜場法 — 官公庁施設の建設等に関する法律 — 流通業務市街地の整備に関する法律 — その他 — 上記の法律に関する政令、省令等 	横浜市が有する全ての条例等 その他都市施設に関する基準等
地区計画等	<ul style="list-style-type: none"> — 都市再開発法 — 密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律 — 幹線道路の沿道の整備に関する法律 — 集落地域整備法 — 上記の法律に関する政令、省令等 	横浜市が有する全ての条例等 その他地区計画等に関する基準等

(5) 誘導する建築物が都市の再生に貢献するとは

- ① 都市再生の貢献に関する説明書（様式5）と同様の内容が検討されていること。

都市再生特別地区（みなとみらい2-1中央地区52街区地区）都市計画提案の概要

DK みなとみらい5-2街区特定目的会社

株式会社光優

1 計画概要

計画概要

計画地の位置	神奈川県横浜市西区みなとみらい五丁目及びみなとみらい六丁目地内	
地域地区等	高度地区（最高限）：第7種高度地区、高度地区（最低限）：最低限1種高度地区 防火・準防火地域：防火地域、駐車場整備地区：中央地区駐車場整備地区 地区計画：みなとみらい21中央地区地区計画、街づくり協議地区等：みなとみらい21地区街づくり協議地区 景観計画等：景観推進地区、都市景観協議地区	
指定容積率	800%	
指定建ぺい率	80%（防火地域内耐火建築物100%）	
都市再生特別地区の区域面積	約1.6ha	
計画容積率	880%	
建築物の高さの最高限度	180m、40m、16m、10m、5m	
敷地面積	約11,820㎡	
容積対象床面積	約103,400㎡	
延床面積	約113,400㎡	
主要用途	事務所、店舗、美術館、地域冷暖房施設	
階数／高さ	地上29階・地下2階／約179.8m	
駐車台数	自動車（うち荷捌き）	193台（10台）
	自動二輪	24台
	自転車	50台

イメージパース



位置図



配置図



2 本計画が果たす役割

■ 上位計画からの要請（キーワード抜粋）

都市再生緊急整備地域

企業集積を活かしたビジネス・産業を創出
観光エンターテインメント施設の集積・活用
地区内の歩行者ネットワークの整備や緑化の推進
災害時に安心して行動できるような支援機能
地区としてのエネルギー供給体制を強化

横浜市都市計画マスタープラン（全体構想、西区まちづくり方針）

高次の業務、商業、文化、観光、交流など更なる機能集積を図る
都市機能の強化とともに、水や緑環境を創出する
様々な機能の有機的な結合に向けた土地利用
国際交流拠点にふさわしい都市機能の充実
世界に誇れる都市空間の創造
安全性・環境性に優れたスマートなまちの創造
多様なアクティビティが共存できるエリアマネジメント

横浜市都心臨海部再生マスタープラン

世界中の人々を惹き付ける——**拠点**
まちを楽しむ——**回遊性**
スマートな環境の創出——**環境**
災害に強い都心臨海部の実現——**防災**
都市活動の担い手が活躍する——**コミュニティ**

▶ 5つの施策

業務機能

文化・交流機能

多機能集積

都市基盤

歩行者ネットワーク

環境・緑化

防災

コミュニティづくり



■ 計画地をとりまく現状・課題分析

52 街区の地区特性

- キング軸及びビジネスゾーンAにおける整備の最後の開発街区
- 各方面のデッキレベル歩行者ネットワークの結節点と回遊性を高める地区
- 高島中央公園を補完する大規模緑地を街角に配置できる潜在性
- 大規模プラントが整備可能な最後の街区

業務

MM 21地区は上位計画の要請から質の高い業務地区を目指す必要性があり、オフィスビルは十分な基準階床面積及び天井高を確保し、柔軟な区画割に対応できること等が必要

業務

アフターコロナによる価値観の変化により、多彩な人々が交流できる新たな働くスペースが求められている

文化

観光

観光客が多いエリアで国際的人気も高く、横浜みなとみらい地区において、国際的な文化・エンターテインメント施設が求められている

歩行者

緑化

環境

計画地のある西区は市内でも最も緑被率が低く、みなとみらい21地区では歩行者空間の創造や、キング軸では象徴性が感じられる緑化が求められている（西区まちづくり方針より）

環境

横浜市はエネルギーの合理的かつ効率的な利用を推進しており、地区の成長に合わせて、地域熱供給能力の増強が必要になる

まちを楽しむ回遊性の強化と国際的魅惑あふれるビジネス・文化・交流複合拠点を整備した「SMART OASIS」の実現

1 世界中の人々を惹きつける都市機能の導入

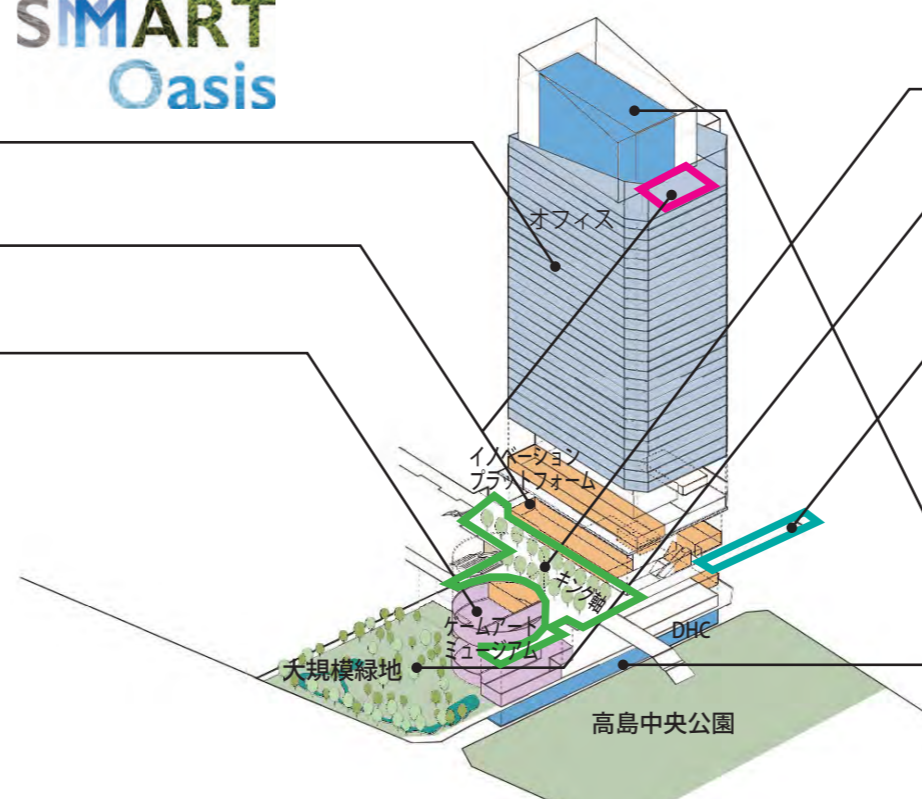
1. 高規格オフィス機能
2. イノベーションプラットフォームと屋上ラウンジ
3. 世界初ゲームアートミュージアム

効果：本社機能誘致、賑わい交流促進、グローバル集客増進

4 エリアマネジメントでの取り組み

効果：まちの活性化・魅力の向上

SMART
Oasis



2 まちの魅力を楽しむ都市基盤の拡充

1. キングデッキ多機能化整備
2. アートガーデンを含む大規模緑化空間整備
3. とちのき通り歩行者デッキ（歩道橋）整備

効果：地区内回遊性向上、緑の質と量の向上、景観形成

3 脱炭素化への取組と防災機能の強化

1. 地域熱供給プラント（DHC）の整備
2. BCP機能の強化
3. 脱炭素化への取組

効果：地区のエネルギー供給強化、防災対応力強化、地域の環境保全

3 都市再生への貢献

本計画では、私たちは施設全体を「SMART OASIS」とし、緑あふれる潤いと賑わい、文化芸術の発信を通じてMM21 地区の発展に寄与します。魅力あふれるビジネス・文化拠点を整備した「SMART OASIS」を実現します

1 世界中の人々を惹きつける都市機能の導入

1. 高規格オフィス機能

1フロア 800坪超、専用内階段設置や柔軟な区画割可能な競争力のあるオフィス（総貸室面積 20,000坪超）を整備

2. イノベーションプラットフォームと屋上ラウンジ

低層階に賑わい施設としてのワークスペース=イノベーションプラットフォームを整備し、屋上に屋上ラウンジを配置

3. 世界初ゲームアートミュージアム

3階建低層美術館とガーデンをアート空間として一体整備

3 脱炭素化への取組と防災機能の強化

1. 地域熱供給プラントの整備

MM 2 1 中央地区の開発完了に向けて安定的な熱供給を可能とする 20,000RT のプラントの設置

2. BCP 機能の強化

帰宅困難者の一時滞在スペースの開放、防災倉庫や非常用発電機など 72 時間滞在可能な生活インフラの整備

3. 脱炭素化への取組

CASBEE S ランク、LEED Gold 以上の取得を目指す

2 まちの魅力を楽しむ都市基盤の拡充

1. キングデッキ多機能化整備

キングデッキをアート空間、情報発信、防災広場として多機能整備、さらに歩行者ネットワーク完成

2. アートガーデンを含む大規模緑化空間整備

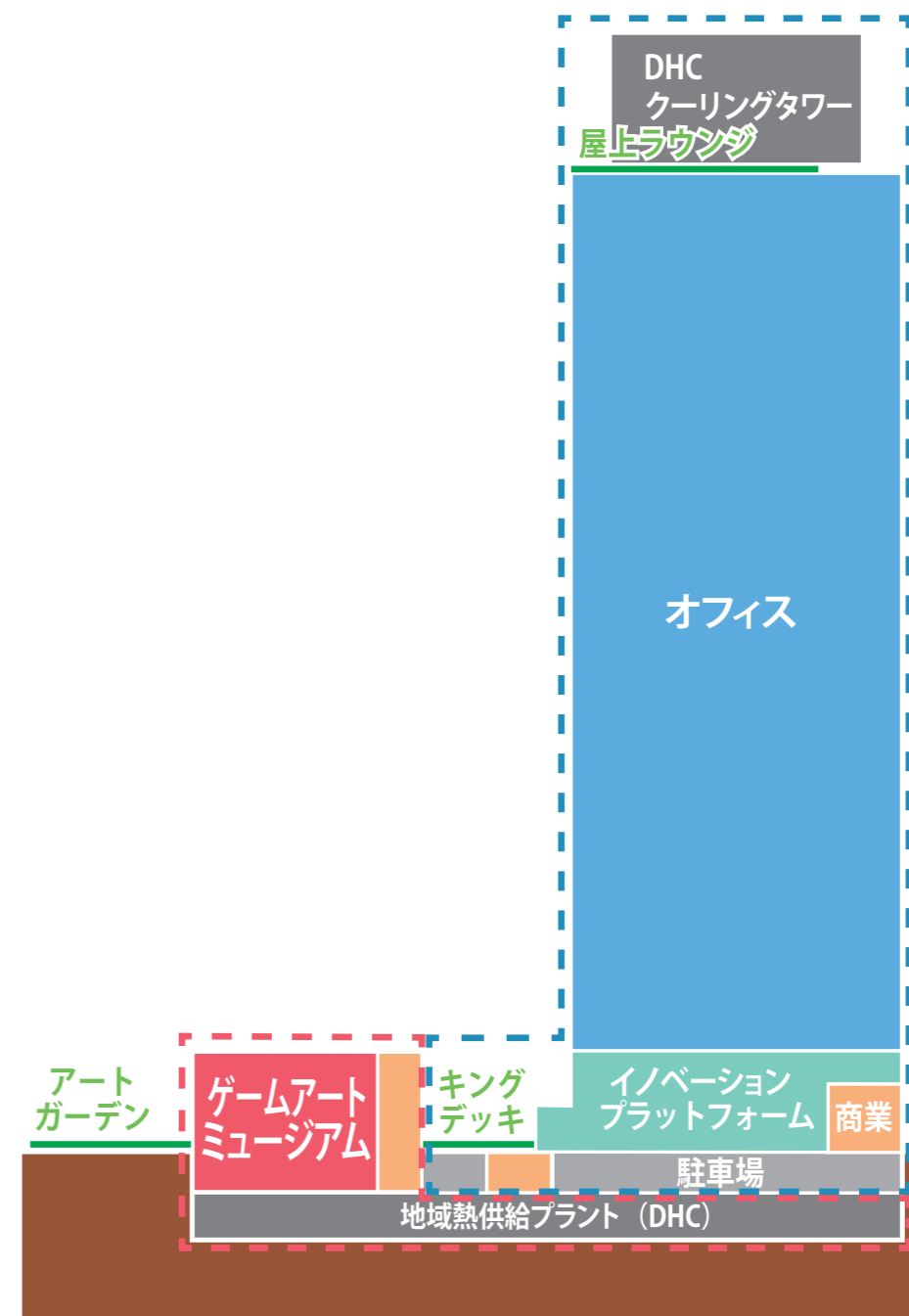
敷地南側のアートガーデン、およびキングデッキを大規模緑化空間として整備

3. とちのき通り歩行者デッキ（歩道橋）整備

60・61 街区方面への歩行者デッキを本計画と併せて整備

4 エリアマネジメントでの取り組み

横浜みなとみらい 21 と連携を図り、活性化・魅力の向上に貢献



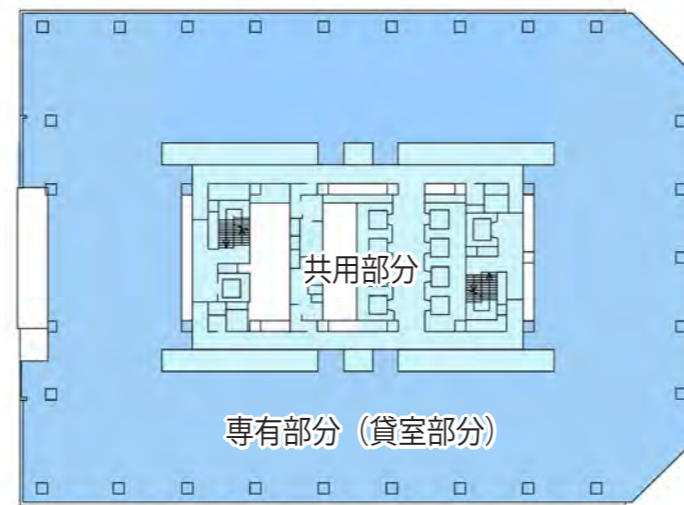
建物イメージ図

4-1. 世界中の人々を惹きつける都市機能の導入

1. 高規格オフィス

1. 市場性の高い基準階専有面積 800 坪超、総貸室面積 20,000 坪超のボリューム

- 本社機能として対応可能なボリュームである 1フロア 800 坪超、総貸室面積 20,000 坪超のオフィスを整備します。
- 整形で使いやすく多様な業務機能に対応できる基準階平面を確保します。
- 最小区画面積を 50 坪以下とし、複層階にまたがるフロア貸しまで、柔軟に設定が可能です。多様なワークスタイルの受け皿として 1フロア最大 8 分割まで対応できます。
- センターコアとすることで 4 面開口部となる計画とし、「見る」眺望・開放性と「見られる」ランドマーク性を確保します。



基準階イメージ

2. 専用内階段・フレキシブルフロアの設置などが可能な高規格なスペック

- 社内の回遊性を高め自由な行き来によって、より偶発的なコミュニケーションが生まれることが期待される「専用内階段」を全オフィスフロアで設置可能な仕様となっています。
- 研究開発への対応や実験設備設置を考慮し、天井高 3,300mm を確保可能なフレキシブルフロアを 2フロア設置します。また、全ての階でコンセント用電源を 100VA まで増設可能とします。
- 水、食料、毛布等を備蓄した防災倉庫、非常用発電機や汚水貯留槽等を設置し、72 時間滞在可能な生活インフラを整備することで、災害時でも一定時間事業継続可能となります。

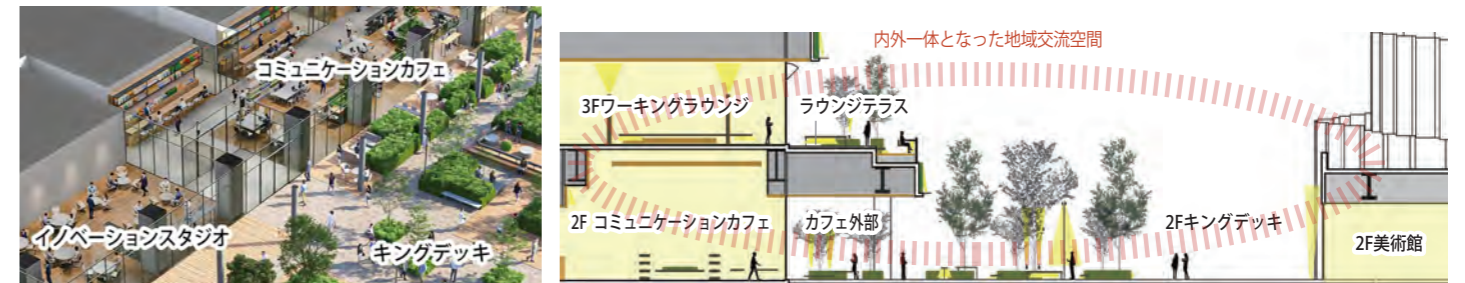


内階段イメージ
写真出典：iStock

2. イノベーションプラットフォームと屋上ラウンジ

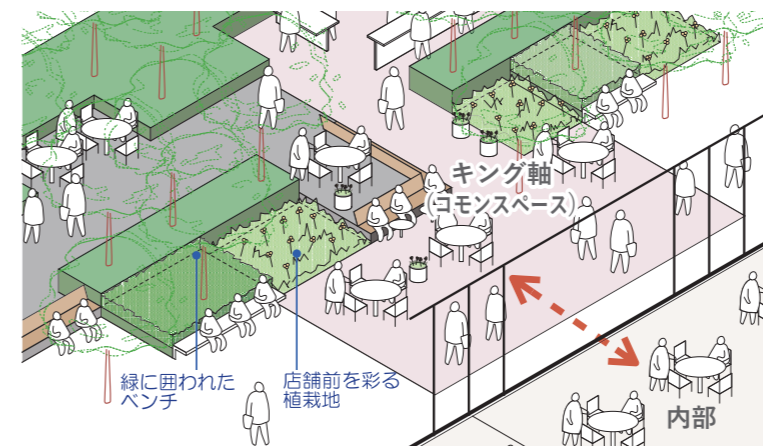
1. 人や知識や感性が出会い、次世代へのアイデア創出を誘発する場

- アフターコロナ時代の価値シフトにより、知識の創造などひらめきや柔軟性を主とした業務内容が重視される「働き方」のアップデート、オフィスは必要に応じて利用される空間になる「働く場所」のアップデートがなされ、それに対応したスペースの創出が必要となりました。
- 低層部には隣接街区の屋内外の施設や公園と連携する緑や水の流れ、風の感じられる快適な共用スペースや食事ができるカフェを設け、色々な場所が個人のワークスペースに変化する皆のプラットフォームのような存在となります。
- 産学連携、個人個人の新しい「働き方」を支援する機能、入居テナントと周辺住民の交流などが期待されます。



2. コミュニケーションカフェ、ワーキングラウンジ

- 2 階は地域の交流促進するコミュニケーションカフェ、3 階は入居するオフィスワーカー同士の交流を促進するワーキングラウンジを設置します。
- キング軸上のコモンスペースと一体に利用できるように間仕切りを開放可能とし、外部空間へも広がるワークスペースを提供します。



- 内部と一体的な利用を想定した開閉可能な大開口
- 内部仕上げや家具の設えを外構デザインと合わせることで内部へと動線を引き込む空間構成
- 自然素材の採用や暖色を基調とした色彩計画により温かみと親しみのある空間



コミュニケーションカフェイメージ



ワーキングラウンジイメージ

3. 屋上ラウンジ

- キング軸で 1 番高い建物となり、臨港パークまで綺麗に眺望できる空間で、入居するオフィスワーカーの働く空間として、家具等を配置し人々の賑わいを創出します。
- 普段は入居するオフィスワーカーのための癒しの休憩スペースですが、地元学生等を対象に社会教育活動の一環として開放します。



屋上ラウンジイメージ

3. 世界初ゲームアートミュージアム

1. グローバルな評価を受けるゲームアートの世界初ミュージアム

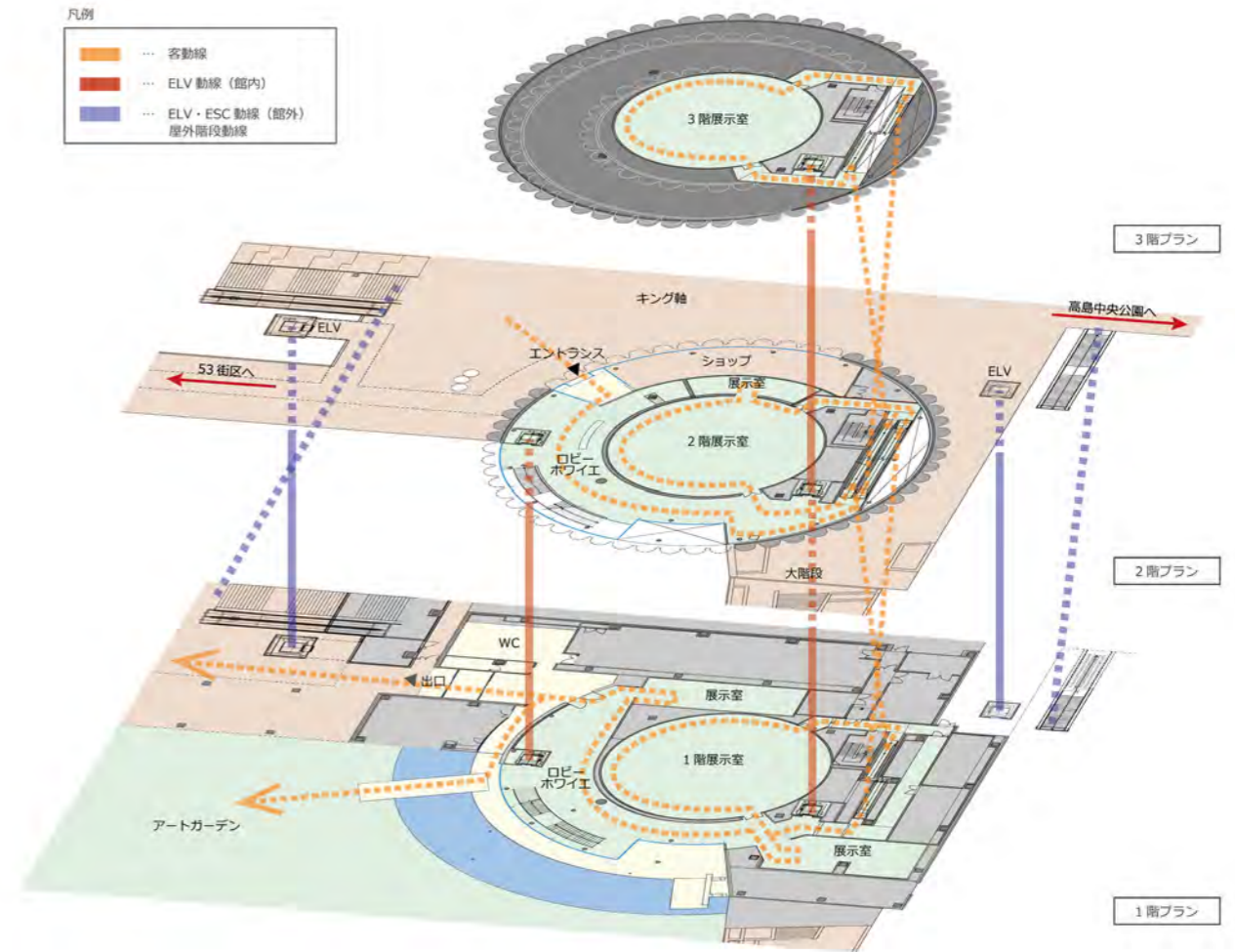
- ・高層オフィス棟からキング軸をはさんだ南側には低層（3階建）の美術館とプライベートガーデンからなるゲームアートミュージアムエリアを整備します。
- ・ゲームはメインビジュアル、映像、キャラクターデザイン、インタラクティブデザインなどの複合芸術です。文化芸術の街、横浜からゲームアートを世界に発信し、MM地区全体の魅力向上に貢献します。
- ・グローバルな評価を受けるゲームアートについて、世界に先駆けた常設の作品展示を行います。身近な複合芸術としてのゲームを先端技術を使った展示で多くの方に触れ合う機会を提供します。
- ・多様な交流を促すため、ゲームに興味を持つ次の世代にゲームアートの魅力を伝え、ゲームの織り成す複合芸術に関心をつなぐ教育機関としての機能も想定しています。



整備イメージ

2. 内部空間・平面空間

- ・来館者は1階から3階の円形展示室を自ら移動しながらゲームアートにふれることができます。また、1・2階内部からアートガーデンを眺めたあとに散歩することで水と緑の「オアシス」を体感できます。



3. ゲームアートミュージアムエリアが果たす役割

(1) MM地区全体に対して

- ・地区の魅力向上につながるグローバルな集客力の高い美術館
- ・美術館・博物館が存在するMM地区において、都市回遊促進

(2) 美術館来館者、MM地区内の居住者、働く人に対して

- ・美術館来館者に「オアシス」となるアートガーデン
- ・居住者、働く人に「オアシス」となる遊歩道・ポケットパーク

(3) 52, 53, 54街区の中での美術館として

- ・アイストップとして人の流れを誘う美術館
- ・ビジネスの自由な発想を促す美術館とアートガーデン

4-2. まちの魅力を楽しむ都市基盤の整備拡充

1. キングデッキ多機能化整備

1. アートと情報発信と防災拠点

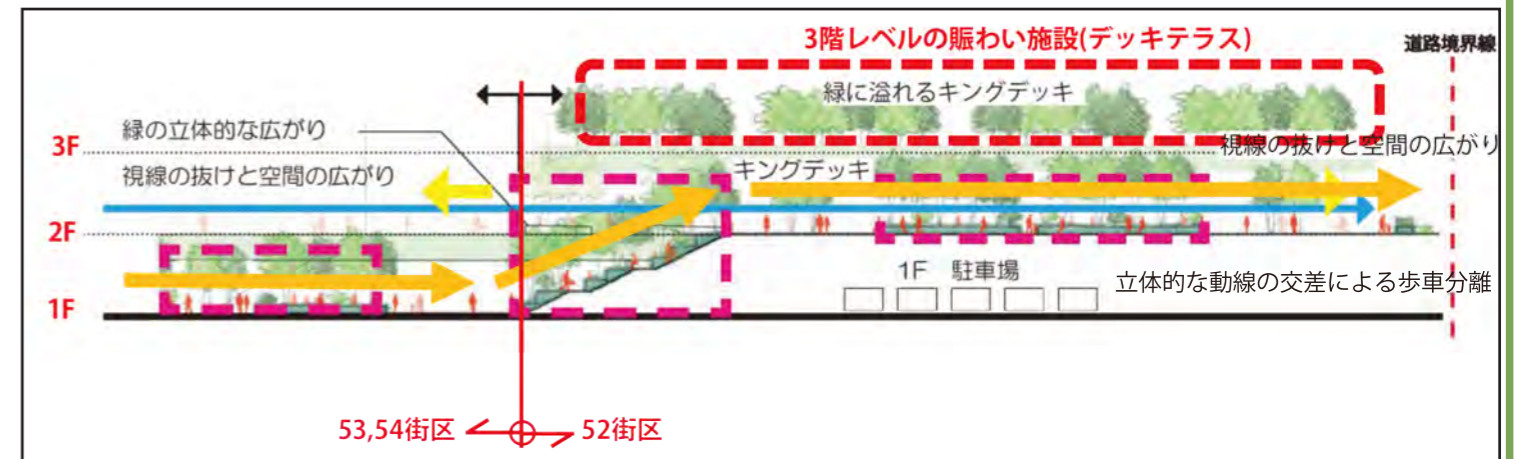
- 人の往来の多いキングデッキには、地域の情報を発信するとともに、美術館エントランス前に屋外アートを展示します。
- キングデッキに憩いの場となる滞留空間を設けることで、居心地がよく多様な人々の出会い・交流が生まれるウォーカブルな人中心の空間を充実させます。
- 津波に対応した避難デッキ広場として、防災機能を強化させます。



整備イメージ

2. 立体的な歩行者ネットワーク

- 隣接した 53, 54 を街区を緑の纏まりとして繋ぐ地上から 3 階までの立体的な空間構成とし、周辺の歩行者ネットワークへ有機的に動線や活動が広がって行く計画とします。
- キング軸は、地上から 2 階デッキレベルへと立体的に変化しながら、52 街区のキングデッキを通過して高島中央公園へと連続的に繋がって行きます。53・54 街区のデッキレベルからの歩行者動線もここで合流することで、機能性豊かで多様な賑わいを生み出すオープンスペースのネットワークを形成します。
- 美術館の建物周りを移動する階段状の動線を合わせて計画することで、周辺街区への見通しが広がり、3 街区 一体で有機的な回遊性を生む群造形を形成します。



4-2. まちの魅力を楽しむ都市基盤の整備拡充

2. アートガーデンを含む大規模緑化空間整備

1. キング軸を緑化空間として整備

※キング軸上のエリアでの緑化率算定には壁面緑化や隣接するデッキ部分を含みます

- キング軸を緑に包まれた様々な居場所が連なった帯とすることで、周辺街区と繋がる賑わいのネットワークを創出し、「人と環境に優しい」オアシス的空間として整備します。また2階デッキレベルにキング軸を象徴する緑の軸線——「緑の中の居場所」を設け、ヒューマンスケールの居心地の良い屋外スペースとします。
- 緑化率は街区全体で30%程度、キング軸上のエリアは50%以上(※)を目標とします。
- キング軸及びアートガーデンの緑化にあたっては、生物多様性の観点から、単一種や同一規格による大規模な植栽を避けつつ、都市部に生息する鳥や蝶等の生き物を誘う誘鳥木や食草の配植に配慮するとともに、風洞実験の結果に基づき植栽を適切に配置します。

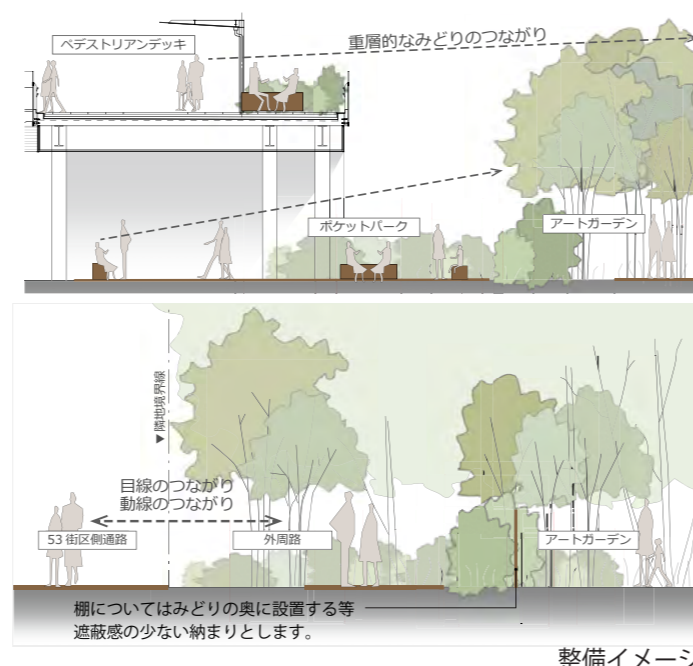
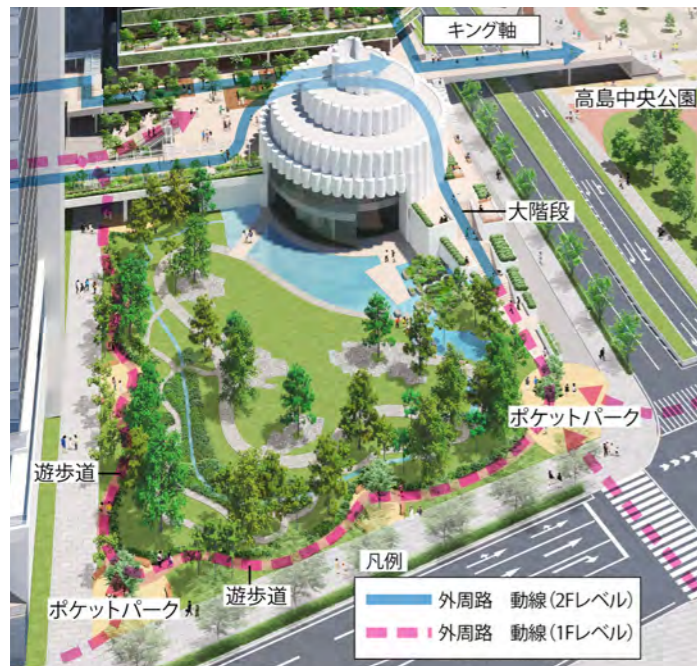


2. アートガーデン

- ゲームアートミュージアムの平面形状を円形とし南側に地上緑地帯としてアートガーデンを配置することで、近接する高島中央公園とキング軸を結ぶ広大なオープンスペースを形成します。
- 日本庭園をコンセプトにおき、池や水路を備えた水辺、落葉林、常緑林、草地を組み合わせた都市型ビオトープを創出します。
- アートガーデンは、横浜トリエンナーレ等の地域イベントでの開放、地域の小学校や中学校への学習の場としての提供、独自企画によるプロジェクションマッピング等を用いた公開イベントの開催、等を検討しています。

3. ガーデン外周遊歩道

- 周辺にはゆとりのある遊歩道とコモンスペースとなるポケットパークを計画し、街を歩く人がアートガーデンの緑を享受できる構成とします。
- 美術館とアートガーデンを中心にキング軸に各方面から人を招き入れる動線を設けることで人の動きを活性化します。



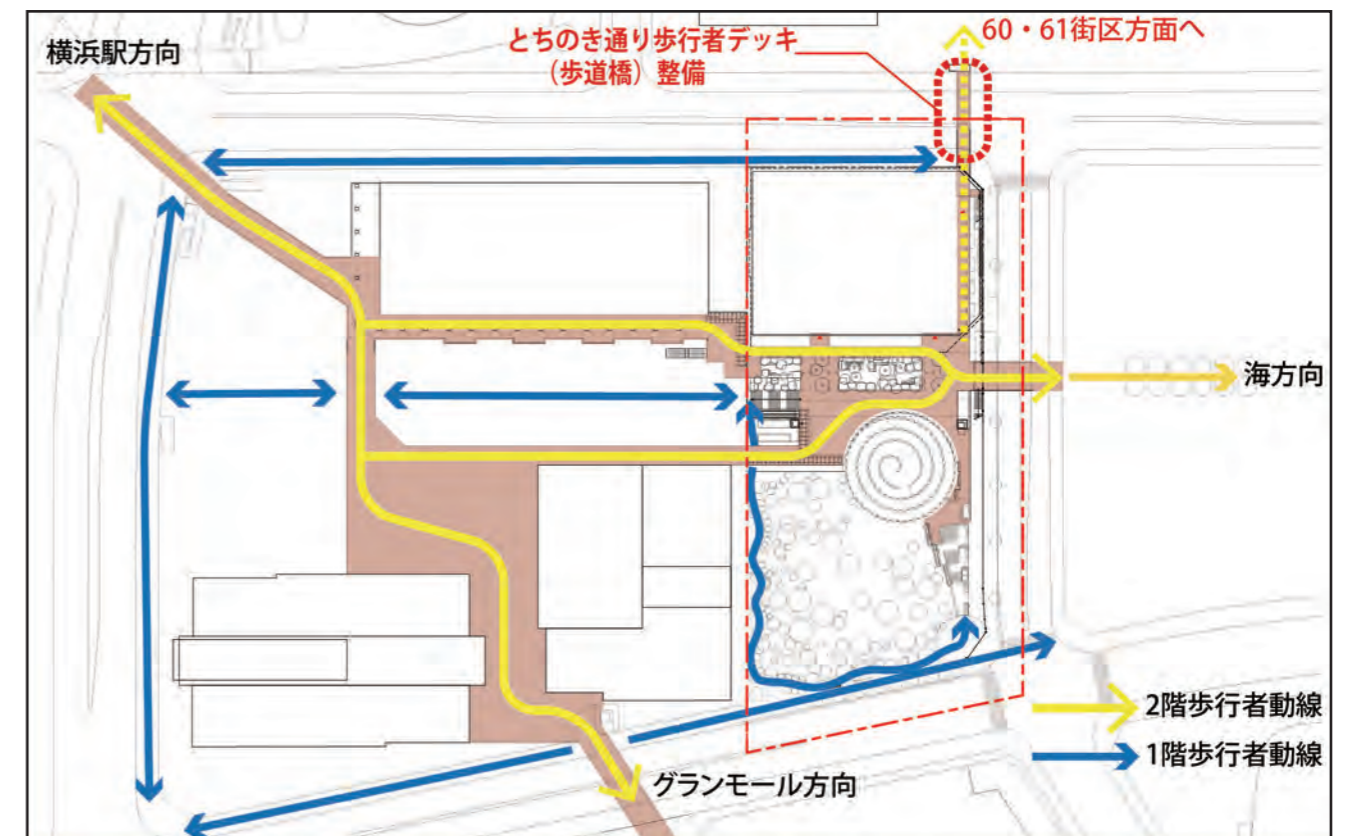
整備イメージ

3. とちのき通りデッキ（歩道橋）整備

- 将来的に横浜市による整備が予定されていた60・61街区方面への歩行者デッキを本計画と併せて整備します。
- これにより、横浜駅から海方向、グランモール方向だけでなく、60・61街区方面への歩行者動線が広がり、ネットワークが完成します。
- 60・61街区は、観光・エンターテインメント等の大規模集客施設を誘導するエリアとして位置づけられており、その人の流れをグランモール方向に導く役割を果たします。
- また、ゲームアートミュージアムとの観光・エンターテインメントの連携やシナジー効果が期待できます。



整備イメージ



整備後の歩行者ネットワーク完成イメージ

4-3. 脱炭素化への取組と防災機能の強化

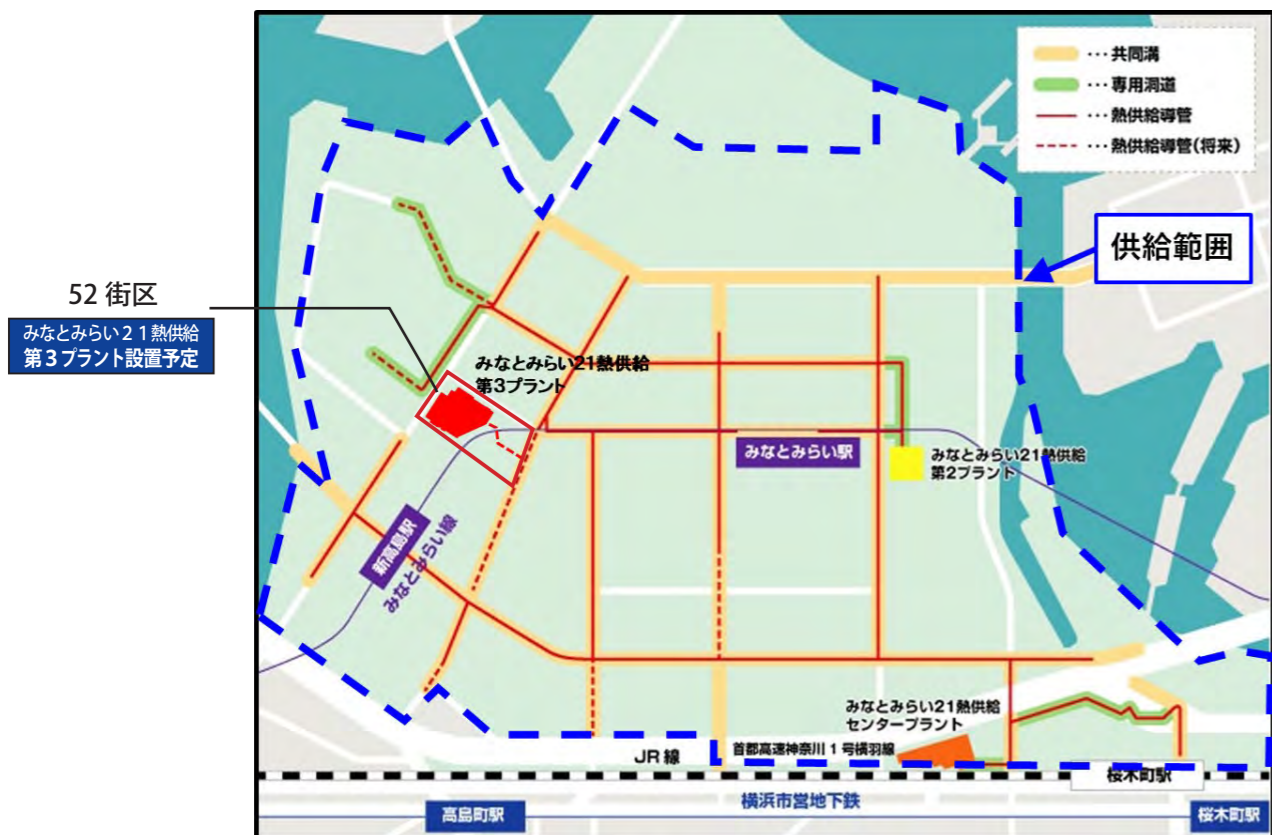
1. 地域熱供給プラント（DHC）の整備

MM21 中央地区全体の熱供給の 20%を確保可能な大規模プラント

- 本計画では、新たな地域冷暖房プラントを計画区域に設置し、直接供給を受ける計画です。また、地域冷暖房プラントを設置することで、みなとみらい21 中央地区に供給される地域冷暖房事業の強化と高効率化を図り、低・脱炭素化に向けた低炭素型都市づくりに貢献します。
- MM21 中央地区の急激な成長に対応して、20,000RTのプラントを導入して第3プラントを整備します。
- 本プラントは既存第1、2プラントと連携するインフラネットワークを構築し、MM21 中央地区の将来建設地への新規供給、プラント間バックアップを可能とし MM21 中央地区全体の省エネルギー性能、BCP 機能をアップデートします。
- 最新のエネルギー使用効率の高い機器を導入し、電力・ガス等の消費量を減少させることで排熱及び排ガスの低減を図ります。



地域冷暖房のしくみ（出典：みなとみらい21 熱供給株式会社 HP）



供給エリア（出典：みなとみらい21 熱供給株式会社）

2. BCP 機能の強化

1. 帰宅困難者の一時滞在スペースの開放及び 72 時間滞在可能なインフラの整備

- 本計画では、大規模な災害が発生した場合、帰宅困難者（想定受入人数約 400 人）の一時滞在スペースとして、2、3 階のイノベーションプラットフォームと共用ロビー空間の一部を開放します。
- 水、食料、毛布等を備蓄した防災倉庫、非常用発電機や汚水貯留槽等を設置し、72 時間滞在可能な生活インフラを整備する等、周辺街区の来街者も利用可能な防災機能を整備する計画です。

2. 十分に災害時対策を講じた施設計画と運営

- 地震対策としては、中間免震を採用するほか、架構バランスのとれたセンターコア内にブレースを集中配置します。建物基礎部分は、軟弱な地盤に対応するために支持地盤までの杭支持形式とし、大規模な巨大地震においても建物を被害から守ります。
- オフィス棟の最上部には緊急用のホバリングスペースを確保する予定です。これらの防災施設計画により、高い BCP 機能を確保します。
- 施設運営にあたっては、周辺街区の状況を勘案した上で災害時の避難・誘導マニュアルを策定し、防災イベントや防災訓練を定期的に行うことで、避難・誘導手順、滞留者や帰宅困難者への対応手順等の情報共有をします。

3. 脱炭素化への取組

- 「脱炭素先行地域（みなとみらい21 地区における公民連携で挑戦する大都市脱炭素化モデル）」の取り組みの趣旨に賛同し、本事業での参画を検討しています。
- 建築環境性能 CASBEE S ランク、LEED Gold、BELS ★5 の取得を目指しており、ZEB Oriented 相当以上（BEI ≤ 0.6）の環境性能となります。
- 方位別の日射遮蔽による外壁負荷低減、高性能機器導入、センシングによるきめ細やかな運用により高い省エネルギー性能を確保します。
- 再生可能エネルギー導入検討報告制度に基づき、再生可能エネルギーである太陽光エネルギーの導入について検討を進めています。
- 以下の環境制御技術や建築技術等の採用を検討し、温室効果ガスの低減を図ります。
 - ① 自然採光の活用、高効率電気機器、LED 照明の採用
 - ② 自然換気、高性能 Low-E ガラスの採用等による熱負荷低減
 - ③ 日射遮蔽効果のある庇や奥行きのある縦方向部材の方位別設置による外壁負荷削減
- 法定緑化以上の地上緑化を確保し、地球温暖化防止に貢献するとともに、近接する 53、54 街区及びキング軸緑地と一体となった緑量感を創出します。

エリアマネジメントでの取り組み

1. 横浜みなとみらい 21 との連携によるエリアマネジメント

- ・みなとみらい 21 地区整備において先行街区との調和の確保やそれぞれの街区間で十分な連携をもって進められることが、地域の魅力を引き出すまちづくりにとって重要となります。
- ・開発後においても、社会情勢の変化に合わせてまちの新たな価値創出や持続的な地域の魅力づくりを進めるため、まちの維持・管理や賑わいの創出、防災活動などの一体的なエリアマネジメント活動を推進します。
- ・みなとみらい 21 地区では、地区内の土地・建物所有者、施設管理運営者等により構成される一般社団法人横浜みなとみらい 21 が、2009 年 4 月より街づくりや環境対策、文化・プロモーション活動などを通じて、地域全体のマネジメントを行っています。
- ・本計画では一般社団法人横浜みなとみらい 21 と連携を図り、52 街区のみならず、みなとみらい 21 地区全体の活性化・魅力の向上に貢献します。
- ・最後発事業として 街区間連携を図り、キング軸全体を活用したイベントの企画や参画を行うことで、人々の賑わいの結節点としての役割を果たします。

2. イベントの開催

- ・普段はオフィスワーカーのための休憩スペースである MM21 地区が一望できる屋上ラウンジを、地元学生等を対象に社会教育活動の一環として開放します。
- ・キングデッキでは高島中央公園と連携したマルシェ等、地域のイベントを開催します。
- ・街中ピクニックを楽しめるランチボックスの販売等を行います。



マルシェイメージ

出典：Unsplash (Didier Provost)

■ 活動内容（案）

【にぎわい創出・情報発信・地域交流】

- イベント開催
- エリア情報発信、プロモーション

【環境の質の管理】

- エリア内の清掃・美化活動
- 緑の維持

【防災・防犯活動】

- 防災・防犯計画の共有・連携
- 防災備蓄品の把握・連携

・3つのステージで周辺に連携・波及

第1ステージ 基点形成期

- ・本計画に伴い、まず**周囲の街区から**ワーカーや来街者、住民の**集いの場が**生まれます



第2ステージ 周辺連携期

- ・次に、多彩な**屋外活動・イベント**が促され、キング軸につながる街に**賑わいと回遊性**が生まれます。



第3ステージ コミュニティ形成期

- ・先行開発街区や住宅街区に伸びる動線を誘導し、街の魅力を高め、地域の活性化をはかり、**新たなコミュニティが形成される**まちづくりを目指します。



5. 特定都市再生緊急整備地域 地域整備方針との整合

	地域整備方針の内容	上位計画からの要請とまちづくり課題	本計画が果たす役割（提案内容）
整備の目標	(横浜みなとみらい地区) グローバル企業の本社機能・研究開発拠点が多数集積する国際的な業務・商業機能のほか、中核的 MICE 拠点を有し、観光地としても人気が高い地区であり、企業誘致の推進や魅力的な空間形成によるまちのブランドの向上とともに、街区開発等に合わせた基盤整備の推進、公民連携やエリアマネジメント等の取組により人と企業を惹きつける街を形成	グローバル企業の本社機能 企業誘致の推進	<ul style="list-style-type: none"> 本社機能の誘致を目指し、規模・仕様において競争力のある高規格オフィスを整備 高規格オフィスをより高める附加機能として「イノベーションプラットフォーム」を整備
		魅力的な空間形成	<ul style="list-style-type: none"> キングデッキを整備することで、賑わいの都市軸として MM21 地区に特徴的な都市空間を創出し、新たなアーバンスポットとしてキング軸が完成
		基盤整備の推進	<ul style="list-style-type: none"> キングデッキは、オアシス的空間とウォークアブル空間、にぎわい空間そして防災空間等多機能化広場として整備
		公民連携やエリアマネジメント	<ul style="list-style-type: none"> 一般社団法人横浜みなとみらい 21 と連携を図り、活性化・魅力の向上に貢献 地元学生等を対象に社会教育活動の一環として MM21 地区が一望できる屋上ラウンジを開放
都市開発事業を通じて増進すべき機能	○本社機能、研究開発拠点等の企業集積を活かしたビジネス・産業を創出	本社機能	<ul style="list-style-type: none"> 本社機能に適した基準階 800 坪超、総貸室面積 20,000 坪超のボリュームの高層オフィス棟を整備 オフィスは専用内階段・ヘビーデューティゾーン・フレキシブルフロアの設置、柔軟な区画割、並びに充分な階高・電力・空調対応可能な仕様として整備
		企業集積を活かしたビジネス・産業	<ul style="list-style-type: none"> イノベーションプラットフォームの整備により、オフィス低層部には産学連携、地域との交流、新しい働き方の支援、そして屋上にはテナント間の交流等、イノベーションの誘発に貢献
	○新たな MICE 施設や観光エンターテインメント施設を集積・活用により、観光・MICE を推進し、まち全体の賑わいを創出	観光エンターテインメント施設 観光を推進	<ul style="list-style-type: none"> グローバルな評価を受けるゲームアートの世界初ミュージアムの開設 最新のデジタル技術を駆使し、ゲームとアートを融合した参加体験型美術館の整備により、文化発信力・エンターテインメントの強化に貢献 ミュージアムに面して豊富な緑とアート作品の融合を体感できるビジネス街において貴重なオアシスとなるプライベートな庭園を整備
公共施設その他の公益的施設の整備及び管理	○地区内の歩行者ネットワークの整備や緑化の推進により、経済波及効果の高い国際会議の誘致やインバウンドを含めた来街者受け入れのための環境を充実	歩行者ネットワークの整備	<ul style="list-style-type: none"> キングデッキを中心に西は新高島駅、東は高島中央公園に至るキング軸の完成 横浜市整備予定の 60・61 街区方面への歩行者デッキを本計画と併せて整備し、キング軸との接続により当街区を超えた、回遊動線整備に貢献 アートガーデン外周部にはガーデンの緑を享受できる、遊歩道とポケットパークから成る自然な回遊動線を整備
		緑化の推進	<ul style="list-style-type: none"> キング軸は壁面緑化等を含め 50%の緑化面積を確保した緑に包まれた帯として整備 敷地南側に大規模緑化空間の整備により、圧倒的な緑量で地域に憩いとうるおいそして緑豊かな景観形成を創出する
重点的な市街地の整備の推進 緊急かつ	○外国人を含めた来街者が災害時に安心して行動できるような支援機能を強化	災害時に安心して行動できるような支援機能	<ul style="list-style-type: none"> 帰宅困難者約 400 人の一時避難用に、2、3 階のイノベーションプラットフォームと共用ロビー空間の一部を開放。併せて、72 時間対応防災倉庫も設置 防災倉庫、非常用発電機や汚水貯留槽等を設置し、オフィス等が 72 時間滞在可能なインフラの整備 キングデッキを津波に対応した一時避難広場として位置づけ防災対応力の強化に貢献
		エネルギー供給体制を強化	<ul style="list-style-type: none"> 地域熱供給事業に対して、MM21 中央地区の開発完了に向けて安定的な熱供給を可能とする 20,000RT 供給可能な大規模プラントの設置 脱炭素先行地域における取組を積極的に推進するとともに、建築環境性能 CASBEE S ランク、LEED Gold 以上の取得を目指す

都市景観協議（都市美対策審議会）の手續

2022年3月都市美対策審議会の承認をとり、景観上問題がなく協議完了。（下記は都市美対策審議会資料より抜粋）

1. スカイラインの形成

- 建物高さは、みなとみらい21中央地区景観形成ガイドラインにおいて、海側から山側に向けて徐々に高くなるスカイラインを形成することとしています。



2. 隣接街区との一体的な群造形

- 52街区オフィス棟は、隣接する53・54街区のデザインコードを踏襲し、キング軸沿いは54街区の横基調、海・山側は53街区の縦基調を取り入れることで3街区に一体性を持たせる計画としています。



3. ランドマーク性の創出

- 52・53・54街区が一体となった超高層街区を形成することで、3街区全体としてランドマーク性を創出し、スカイラインの頂点となるよう計画されています。



3. 中高層部のしつらえ

- 頭頂部は、スカイラインの頂点としてシンボル性を高めるため、「塔」状のデザインとしています。
- オフィス棟は、公園側の角を取り、外壁デザインの切り替えを行うことで縦の分節化が図られています。また、基壇部と高層部では、仕上げや壁面緑化により横の分節化も図られています。



4. 低層部（基壇部）のしつらえ・にぎわい創出

- 建物基壇部は、温かみのある素材や壁面緑化により、ヒューマンスケールを意識したしつらえとなるよう計画されています。
- 地上部からキング軸へつながる大階段を設けることで、周辺地区からキング軸への流れを新たに生み出し、利便性を向上させるとともに、歩行者が緑の立体的なつながりを感じられる計画としています。



- 都市軸であるキング軸、グランモール軸、クイーン軸から視認できる位置に美術館を配置し、シンボリックな形状でアイストップとすることで、人の流れを誘引する計画としています。

5. 夜間景観

- 中高層部では、遠景からのランドマーク性を創出するとともに、縦ラインを強調する53街区WEST棟と協調させた照明計画とします。
- 低層部では建物内のにぎわい施設から光のにじみだしや、キング軸上の植栽等のライトアップにより、人が集う居場所づくりを行う計画としています。

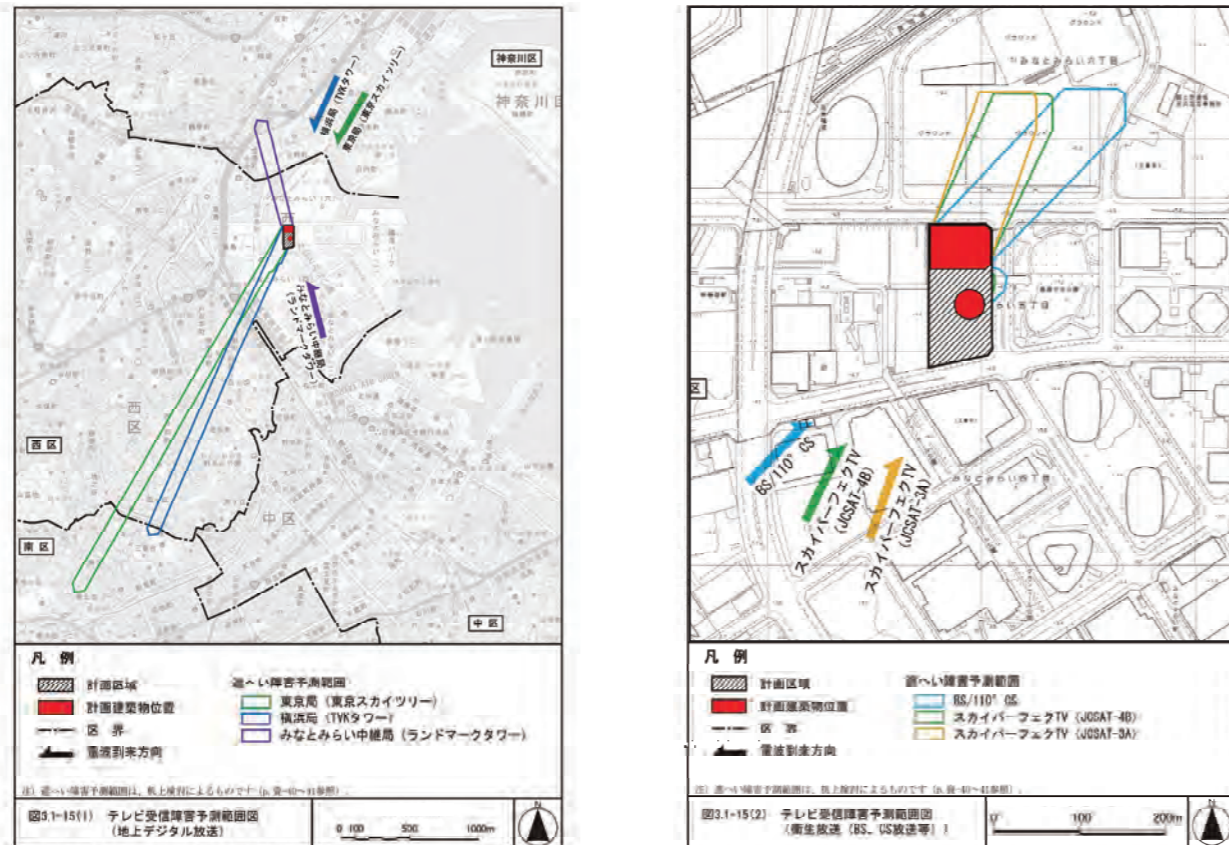


環境影響評価条例に基づく環境影響評価の現状

事業規模が横浜市環境影響評価条例における第2分類事業に該当したため、2022年6月に判定届出を行った。判定届出時には、事業特性と地域特性から、特に下記4項目について予測評価を行った。審査の結果、判定通知を同年9月に取得済。（下記は第2分類事業判定届出書添付資料より抜粋）

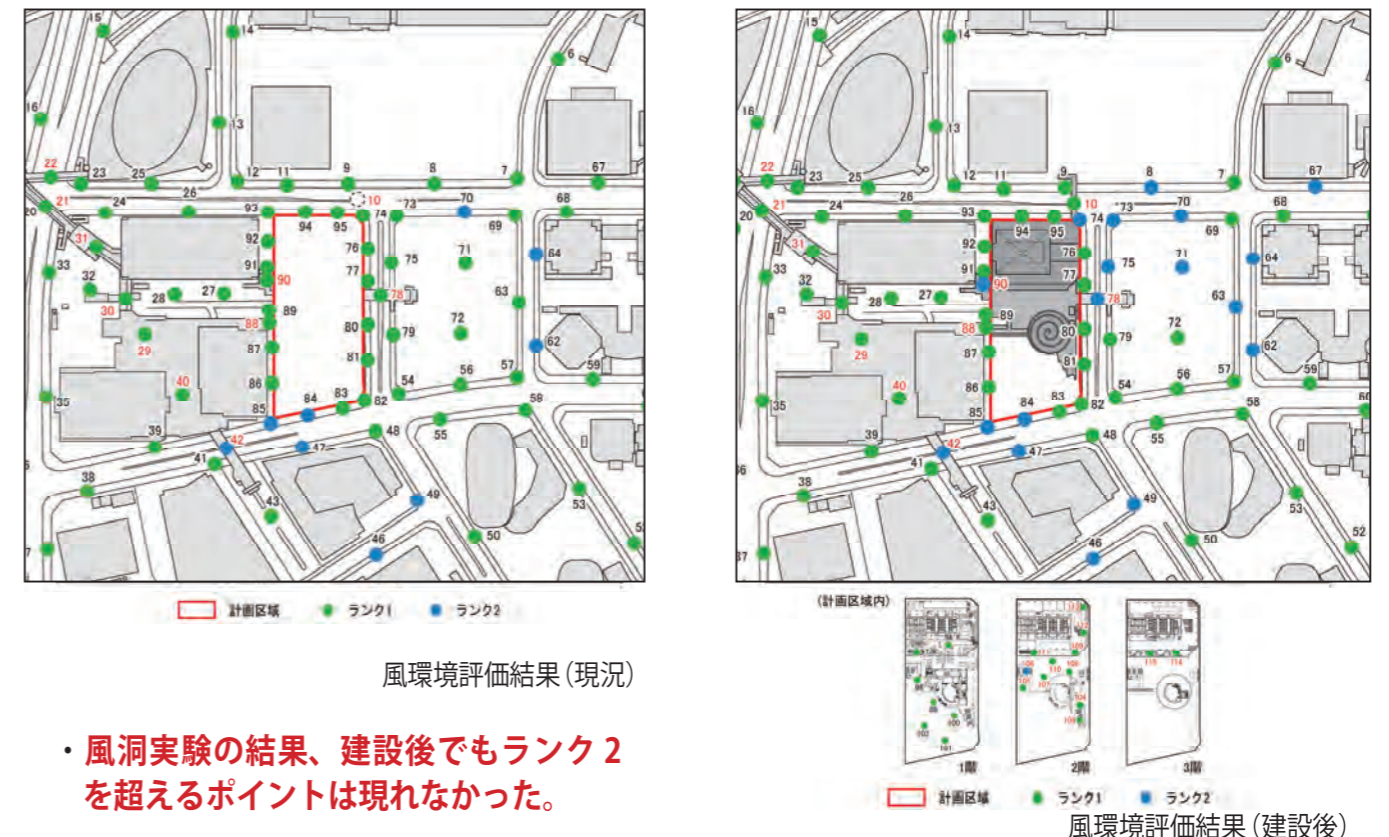
1. 電波障害

- テレビ電波障害対策の実施に関する基本協定に則り、横浜都心電波対策協議会にて、対策の実施等を適切に検討・対応する。
- 工事中は、クレーン未使用時のブームを電波到来方向に向ける等の対策を講ずる計画とする。



3. 風害

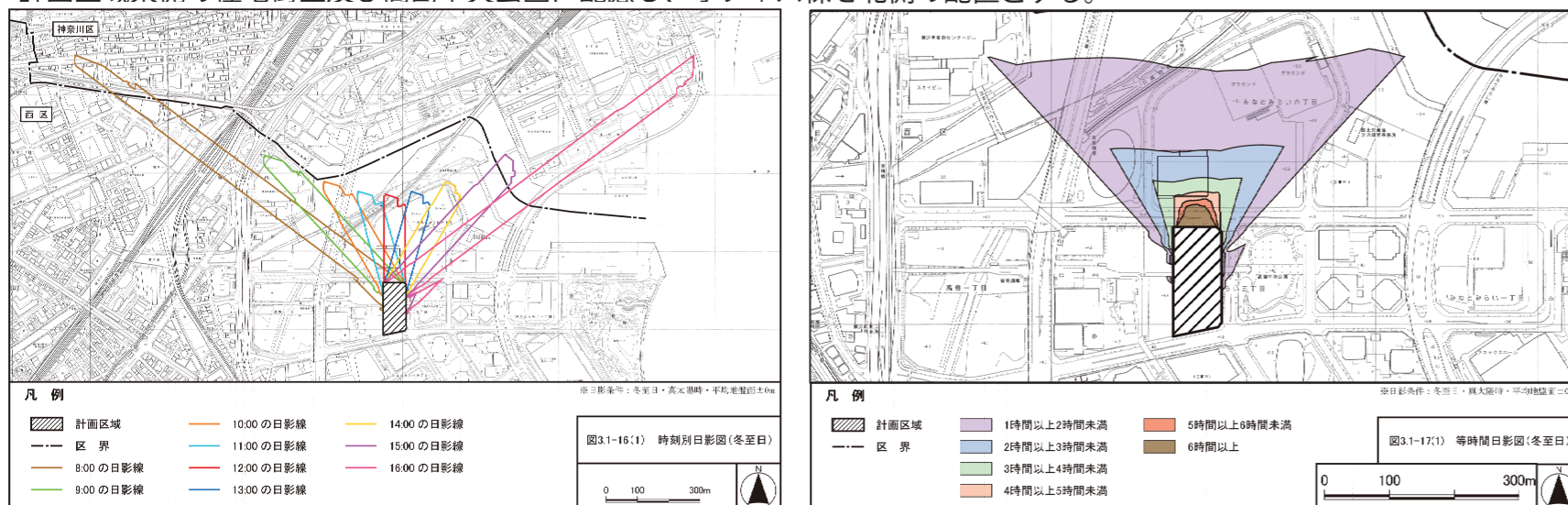
- オフィス棟は、53街区の高層建築物と可能な限り離隔を取った配置とし、風の複合的な影響を極力抑制する。
- オフィス棟頂部のセットバックやコーナー部の面取りにより、吹き降ろしの抑制を図る。



- 風洞実験の結果、建設後でもランク2を超えるポイントは現れなかった。

2. 日影

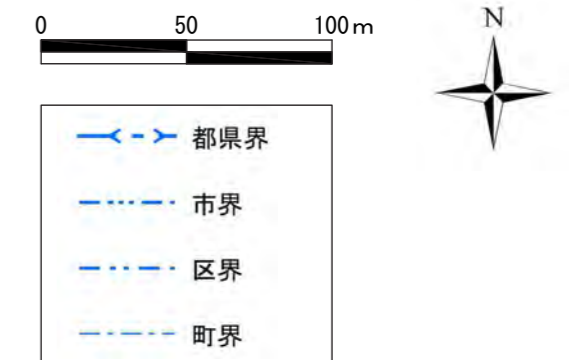
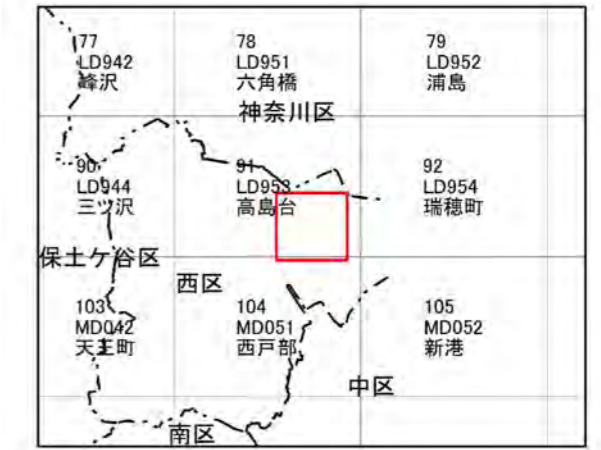
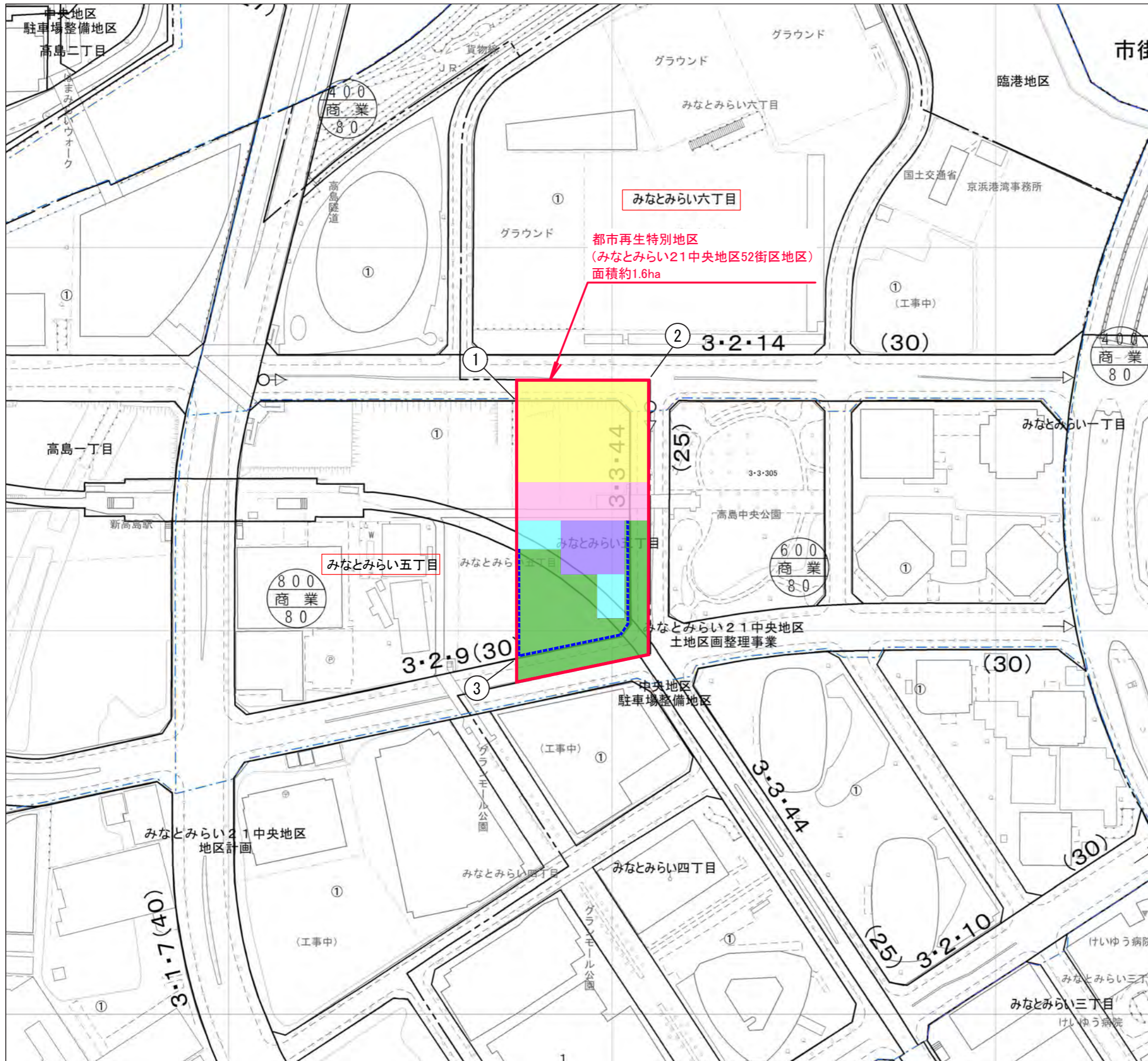
- 計画区域及び周辺は商業地域に指定されており、横浜市建築基準条例第4条の4に基づく規制はない。
- 計画区域東側の住宅街区及び高島中央公園に配慮し、オフィス棟を北側の配置とする。



4. 圧迫感

- オフィス棟は、低層部の色調・素材を変化させることで、高層部と分節化する。
- オフィス棟の高島中央公園側の壁面は、リブの間隔や色に変化を加え、圧迫感を軽減する計画である。
- 2階のペデストリアンデッキ及び3階のテラスの緑化、並びに、オフィス棟低層部の壁面緑化を実施する。

都市再生特別地区（みなとみらい21中央地区52街区地区）の素案



凡例		
番号間	境界	備考
①～②	道路界	
②～③	道路界	
③～①	地番界	公図写しのとおり

凡例		
	都市再生特別地区を変更（追加）する区域	
壁面の位置の制限		
	道路境界線及び敷地境界線より2.0m以上後退	
建築物の高さの最高限度		
	区域ア	180m
	区域イ	40m
	区域ウ	16m
	区域エ	10m
	区域オ	5m

法定図面	
横浜市	
都市計画の種類及び名称	横浜国際港都建設計画 都市再生特別地区の変更 (みなとみらい21中央地区52街区地区)
名称	計画図
縮尺	
番号	
作成年月日	令和 年 月 日